

“Magnifica humanitas, magnifica aestimatio”

Análisis de Jorge Dolç, secretario general de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) sobre la ética, prudencia e inteligencia artificial en la valoración inmobiliaria.



Jorge Dolç, secretario general de la AEV.

“La inteligencia artificial adquiere un protagonismo creciente y es imprescindible la supervisión humana del modelo de cálculo”.

“La calidad de las valoraciones influye decisivamente en la estabilidad del sistema financiero. Cuando son precisas, independientes y objetivas, el sistema funciona; cuando no lo son, aumenta el riesgo para los depositantes, las entidades y el propio mercado”.

Que cada cual se fije bien de qué manera construye. Esta frase es la primera conclusión que la encíclica Magnifica Humanitas, escrita por León PP XIV, Papa de la Iglesia Católica, y publicada el pasado 25 de mayo, establece sobre la custodia de la persona humana en el tiempo de la Inteligencia Artificial.

El texto está escrito por una de las máximas autoridades éticas y morales de la humanidad y aporta una visión ordenada de la conversación más importante de nuestro tiempo. Su lectura no es únicamente espiritual o doctrinal; establece un marco ético para discernir cómo integrar la innovación sin perder de vista la dignidad humana, el bien común y la responsabilidad compartida.

Este artículo se pregunta cómo debe participar el sector de la valoración inmobiliaria en una construcción compartida y armoniosa del futuro, evitando el síndrome de la Torre de Babel. Es una cuestión que la AEV – Asociación Española de Análisis de Valor – viene abordando desde hace años a través de sus Estándares y Guías de buenas prácticas. La inteligencia artificial ya forma parte del presente y los sistemas de valoración internacionales deberán ofrecer una respuesta sólida a los desafíos que el Papa León identifica. El primero es claro: la tecnología sólo puede orientarse al bien común si opera bajo criterios de responsabilidad, transparencia y

control humano. León PP. XIV recuerda que la tecnología debe liberar al ser humano de tareas repetitivas y ofrecer un apoyo inteligente a su actividad, sin sustituir su juicio ni su responsabilidad. En el ámbito de la valoración inmobiliaria, esta reflexión adquiere un significado particular: el criterio profesional, el escepticismo razonado y la responsabilidad son elementos insustituibles del proceso; un valor técnico y humano cuya retribución debe considerar, entre otros, la complejidad del encargo, el tiempo de realización y la responsabilidad civil asumida. Esta reflexión resulta pertinente en un momento en el que la inteligencia artificial adquiere un protagonismo creciente y es imprescindible la supervisión humana del modelo de cálculo. Los últimos informes del IVSC – International Valuation Standards Council– ya advierten que los valoradores siguen siendo plenamente responsables de sus valoraciones, incluso cuando empleen herramientas basadas en IA, y deben evitarse las situaciones de “caja negra”: aquellas en las que se desconoce el proceso interno exacto mediante el cual la IA llega a un valor. En caso contrario, el riesgo de sesgo algorítmico sería elevado, pues no podemos considerar la IA como moralmente neutra. Todo ello refuerza la importancia de los mecanismos de revisión y contraste durante el proceso de valoración.

En la supervisión de la propia IA empleada en la valoración inmobiliaria –que exige perfiles especializados en matemáticas, econometría e informática– el debate internacional en el seno del IVSC ya bascula hacia modelos de control de calidad ejercidos por entidades de servicios. Esta evolución resulta coherente con la llamada de León PP. XIV a la prudencia, a los controles rigurosos y a una implantación más gradual de la inteligencia artificial, de modo que la normativa –en este caso, de valoración– pueda madurar al ritmo adecuado.

Consideremos nuestro modelo de tasación hipotecaria en España, diseñado sobre la premisa de que, para garantizar la calidad e independencia de las valoraciones imprescindibles para la estabilidad del sistema financiero, es necesario que dos partes cualificadas e independientes se responsabilicen del informe. Ambas aportan valor diferencial: el tasador con su conocimiento experto del mercado local y de las condiciones urbanísticas, y las sociedades de tasación con sus departamentos de control especializados, bases de datos masivas y desarrollo tecnológico. Es un modelo que permitirá implantar gradualmente la inteligencia artificial bajo criterios de responsabilidad, transparencia y control humano.

La calidad de las valoraciones influye decisivamente en la estabilidad del sistema financiero. Cuando las valoraciones son precisas, independientes y objetivas, el sistema funciona con transparencia y solidez; cuando no lo son, aumenta el riesgo para los depositantes, las entidades y el propio mercado. Por eso la calidad de las tasaciones no es un trámite: es un pilar fundamental de la estabilidad financiera del país. Según cómo construyamos el edificio desde nuestro sector, evitaremos la imagen de Babel –símbolo de un proyecto tecnológico que busca imponerse y termina deshumanizando– y optaremos por un modelo basado en la responsabilidad compartida y en el cuidado de lo humano y del bien común.

“Los últimos informes del IVSC – International Valuation Standards Council– ya advierten que los valoradores siguen siendo plenamente responsables de sus valoraciones, incluso cuando empleen herramientas basadas en IA, y deben evitarse las situaciones de “caja negra”: aquellas en las que se desconoce el proceso interno exacto mediante el cual la IA llega a un valor. En caso contrario, el riesgo de sesgo algorítmico sería elevado”.